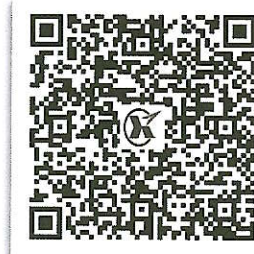


湖南新融达房地产土地资 产评估有限公司

HUNAN XINRONGDA REAL ESTATE LAND ASSET APPRAISAL CO. LTD.

湖南潇湘晨报传媒经营有限公司 估 价 报 告 书



扫一扫 辨真伪

请认准域名: gjb2.hnxrd.cn

确认扫描内容与报告一致

中国·长沙

CHANGSHA CHINA



房地产估价报告

估价项目名称: 湖南潇湘晨报传媒经营有限公司委托评估
的位于雨花区沙湾路289号运达中央广场、
雨花区万家丽中路三段189号美洲故事小
区, 建筑面积合计为341.91平方米的两套
住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人: 湖南潇湘晨报传媒经营有限公司

房地产估价机构: 湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师: 龙雅丽 (注册号: 3520200129)

罗琳 (注册号: 4320070050)

估价报告出具日期: 2025年8月27日

估价报告编号: 湘新融达房估(2025)第00843号

致估价委托人函

湘新融达房估(2025)第00843号

湖南潇湘晨报传媒经营有限公司:

承蒙委托, 我公司根据国家和行业的有关规定, 委派注册房地产估价师对贵公司委托评估的位于雨花区沙湾路289号运达中央广场、雨花区万家丽中路三段189号美洲故事小区, 建筑面积合计为341.91平方米的两套住宅用房房地产市场价格价值进行了估价。

估价对象: 湖南潇湘晨报传媒经营有限公司名下位于雨花区沙湾路289号运达中央广场、雨花区万家丽中路三段189号美洲故事小区, 建筑面积合计为341.91平方米的两套住宅用房房地产。

估价目的: 为估价委托人了解估价对象市场价值提供参考依据。

价值时点: 2025年8月26日。

价值类型: 房地产市场价格。

估价方法: 比较法、收益法。

注册房地产估价师在经过实地查勘与市场调查, 遵照国家法律法规、政策及技术标准, 遵循估价原则, 按照估价程序的基础上, 综合分析影响房地产市场价格的因素, 于估价对象可在公开市场上自由转让的条件下, 选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断, 现将估价结果函告如下:

评估总价: 人民币肆佰捌拾柒万贰仟叁佰元整
(小写: ¥487.23万元)

详见《房地产估价结果明细表》

房地产估价结果明细表

权利人	权证号	坐落	用途	面积 (m²)	单价 (元/m²)	总价 (万元)
湖南潇湘晨报传媒经营有限公司	长房权证雨花字第716096028号	沙湾路289号运达中央广场5栋408	住宅	229.68	17500	401.94
湖南潇湘晨报传媒经营有限公司	湘(2018)长沙市不动产权第0130404号	雨花区万家丽中路三段189号美洲故事小区H3栋702	住宅	112.23	7600	85.29
合计	-	-	-	341.91	-	487.23

估价报告使用者在使用本报告之前须对报告全文, 特别是“估价假设和限制条件”认真阅读, 以免使用不当, 造成损失! 估价的详细结果、过程及有关说明, 请见《估价结果报告》。

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

地址: 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑第9幢7层701房

电话: (0731) 85190205

84431799

HUNAN XINRONGDA REAL ESTATE LAND ASSET APPRAISAL CO. LTD

传真: (0731) 89702578

邮编: 410002

特此函告!



湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二五年八月二十七日



目 录

致估价委托人函	2
估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	14
九、估价方法	16
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	20
十二、实地查勘期	20
十三、估价作业期	20
附 件	21
一、《房地产评估委托书》复印件	21
二、估价委托人《营业执照》复印件	21
三、估价对象《房屋所有权证》、《不动产权证书》复印件	21
四、估价对象相关照片	21
五、估价对象位置图	21
六、房地产估价机构《营业执照》复印件	21
七、《房地产估价机构备案证书》复印件	21
八、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件	21

估价师声明

我们根据自己的专业知识与职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师龙雅丽、罗琳于2025年8月26日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次评估的注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签 名	签 章 日 期
龙雅丽	3520200129		2025年8月27日
罗 琳	4320070050		2025年8月27日

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

估价假设条件是针对估价对象状况等估价前提所做的必要的、合理且有依据的假设, 包括一般假设、未设事项假设、背离事实假设、不相一致假设和依据不足假设。

(一)一般假设

一般假设: 对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积等资料进行了审慎检查, 在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下, 对其合法、真实、准确和完整的合理假设; 对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注, 在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下, 对其安全的合理假设等。

1、估价对象产权明晰, 手续齐全, 可在公开市场上自由转让。

2、注册房地产估价师对于估价所依据的估价对象权属状况的有关资料、数据, 均以估价委托人提供的资料和数据为法律依据, 在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下, 本次估价以估价委托人向本估价机构提供的资料和数据合法、真实、准确、完整为假设前提。

3、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注, 在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下, 本次估价以估价对象在价值时点不存在安全隐患和重大环境污染为假设前提。

4、注册房地产估价师未对估价对象做建筑物基础与结构上的测量和实验, 在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下, 本次估价以估价对象在价值时点不存在基础、结构等方面的重大质量问题为假设前提。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场, 即能满足以下条件:

(1) 交易双方自愿地进行交易;

(2) 交易双方进行交易的目的是追求各自利益最大化;

- (3) 交易双方有较充裕的时间进行交易;
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息;
- (5) 交易双方具有必要的专业知识并了解估价对象;
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。

6、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

7、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量, 经实地查勘, 估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》、《不动产权证书》记载的建筑面积大体相当。

8、估价对象用途为住宅用房地产, 本次假定其享有公共部位的通行权及水电等公共设施的使用权。

9、本次估价以估价对象的运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规, 并支付了应缴纳税费为假设前提。

(二)未定事项假设

未定事项假设: 应说明对估价对象所必需的尚未明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

估价对象《不动产权证书》未记载估价对象的建成年份, 经注册房地产估价师实地查勘, 估价对象 1 所在建筑物建成年份约为 2013 年, 估价对象 2 所在建筑物建成年份约为 2015 年, 本次估价建筑物建成年份以实际调查为准, 仅在本报告中使用, 不作为其他任何用途使用, 若该情况与实际不相符, 估价结论亦应作相应调整, 提请本估价报告使用者注意。

(三)背离事实假设

背离事实假设: 因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定, 对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次估价无背离事实假设。

(四)不相一致假设

不相一致假设: 在估价对象的实际用途、房屋用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致, 或不动产权属证明等权属证明上的权利人之间不一致, 估价对象的名称不一致等情况下, 对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

(五)依据不足假设

依据不足假定: 在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下, 缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

估价报告使用限制是对估价报告的用途、使用者、使用期限等使用范围的限定, 以及在使用估价报告时需要注意的其他事项。

1、本估价报告仅为估价委托人在本次估价目的下使用, 不得用做除本次估价目的之外的其他用途。本估价报告专为估价委托人所使用, 未经本估价机构同意, 估价报告不得向估价委托人及估价报告审查部门以外的单位和个人提供, 凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果, 本估价机构和注册房地产估价师不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

2、本估价报告需经湖南新融达房地产土地资产评估有限公司盖章及在该公司注册的两名房地产估价师签字, 并作为一个整体完整使用方为有效, 报告解释权为本估价机构所有, 未经本评估机构书面同意, 其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用, 亦不得以任何方式公开发表。

3、本估价报告不能作为土地、房产权属或其他相关权益确认的依据。

4、本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供, 估价委托人提供的资料是编制本报告的基础。估价委托人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。本估价机构仅对上述资料作一般核查和验证, 具体鉴定由有关部门负责。因估价委托人虚假或错误提供资料或对估价对象有隐瞒重大问题和事实, 本估价机构和注册房地产估价师不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

5、本估价报告结论中的数据系采用计算机连续运算得出, 加之在报告中的计算公式数据均按四舍五入保留几位小数或取整, 因此可

能出现个别等式不完全相等的情况, 此为正常情况, 不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6、根据《房地产估价规范》, 价值时点确定为完成实地查勘之日2025年8月26日。

7、根据《房地产估价规范》, 估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算, 根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定, 不宜超过一年。即在2025年8月27日至2026年8月26日内实现, 估价结果可作为估价对象的市场价格参考, 超过一年时, 需重新进行估价。

8、本估价报告的估价结果具有时效性, 是相应的价值时点的市场价值, 估价报告使用者在应用估价结论时, 必须充分了解估价假设和限制条件。时间和市场情况的变化将影响价格的变动, 因此, 如果超过估价报告有效期使用估价结论, 或相关政策及市场供求关系发生重大变化时, 其价格需作相应调整或重新估价。

9、本报告必须完整使用方为有效。本估价报告评估结果包含估价对象的建筑物价值和其所分摊的土地使用权价值在内, 以及与房地产不可分割的满足其使用的水、电、气等配套的辅助设施的价值, 但不包括可移动部分的价值, 若该土地使用权和附属的设施设备与房屋分割处置, 本估价结果无效。

10、本估价报告结论系为估价委托人提供的专业化估价意见, 这个意见本身无强制执行的效力, 注册房地产估价师只对结论本身符合规范要求负责, 而不对房地产定价决策负责。

11、本次估价是基于上述假设和限制条件成立的, 如以上假设和限制条件发生变化, 估价结论必须作相应调整。

三、估价中未考虑的因素

1、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的市场价值参考, 估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件发生变化时, 估价结果将随之发生相应变化。

2、估价结果未考虑估价对象运营企业已承担的债务、新的债务以及运营决策失误或市场运作失当等因素对其价值的影响。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：湖南潇湘晨报传媒经营有限公司

二、房地产估价机构

1、机构名称：湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

2、组织形式：有限责任公司

3、住所：长沙市天心区芙蓉中路三段汇金苑380号第9幢7层701房

4、法定代表人：谢仲芳

5、统一社会信用代码：91430103782892874H

6、备案等级：一级

7、证书编号：湘建房估（长）字第0210268号

8、有效期限：2023年12月29日至2026年12月28日

9、联系电话：(0731)85190205 84431799

三、估价目的

为估价委托人了解估价对象市场价值提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为湖南潇湘晨报传媒经营有限公司名下位于雨花区沙湾路289号运达中央广场、雨花区万家丽中路三段189号美洲故事小区，建筑面积合计为341.91平方米的两套住宅用房房地产。（详见权属状况表）

2、估价对象基本状况

(1) 估价对象基本情况

估价对象基本情况详见下表：

估价对象基本情况表

估价对象名称	湖南潇湘晨报传媒经营有限公司名下位于雨花区沙湾路289号运达中央广场、雨花区万家丽中路三段189号美洲故事小区，建筑面积合计为341.91平方米的两套住宅用房房地产
坐落	雨花区沙湾路289号运达中央广场5栋408、雨花区万家丽中路三段189号美洲故事小区H3栋702
规模	建筑面积合计为341.91平方米
房屋用途	登记用途为住宅用房，实际用途为住宅用房

(2) 估价对象权属状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，其相关记载信息如下：

房屋权属状况表

序号	房屋所有权证号	房屋所有人	房屋坐落	房屋建筑面积 (m ²)	总楼层/所在层	规划用途	房屋结构	共有情况	建筑年代
1	长房权证雨花字第 716096028 号	湖南潇湘晨报传媒经营有限公司	沙湾路 289 号运达中央广场5栋 408	229.68	31/4	住宅	钢混结构	单独所有	2013 年

估价委托人未提供估价对象 1《国有土地使用证》，根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，本次估价假定估价对象所占用的土地用途与房屋用途一致，为住宅用地，使用权类型为出让。

根据估价委托人提供的《不动产权证书》，记载信息如下：

不动产权属状况表

序号	2
权证号	湘(2018)长沙市不动产权第 0130404 号
权利人	湖南潇湘晨报传媒经营有限公司
共有情况	单独所有
坐落	雨花区万家丽中路三段 189 号美洲故事小区 H3 栋 702
不动产单元号	430111008006GY00001F00010190
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积 29310.6 平方米/房屋建筑面积 112.23 平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2076-01-20
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 91.61 平方米; 分摊建筑面积: 20.62 平方米。

(3) 估价对象他项权利状况

至价值时点，估价对象均未设立抵押他项权利限制。

3、土地基本状况

估价对象土地基本状况详见下表：

土地基本状况表

四至	估价对象 1 所在小区北临大桥路，西邻支路，东临沙湾路，南临长沙大道； 估价对象 2 所在小区北临丽白路，西临香莲路，东临老祠堂路，南临湘府东路
形状	较规则
开发程度	“六通一平”（宗地外通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气）及宗地内场地平整
土地使用期限	估价对象 1 估价委托人未提供《国有土地使用证》资料，未能获知土地剩余使用年限情况； 估价对象 2 土地使用终止日期为：2076-1-20 止，土地剩余年限约为 50.43 年

4、建筑物基本状况

估价对象建筑物基本状况详见下表：

建筑物基本状况表

建筑物名称	湖南潇湘晨报传媒经营有限公司名下位于雨花区沙湾路 289 号运达中央广场、雨花区万家丽中路三段 189 号美洲故事小区，建筑面积合计为 341.91 平方米的两套住宅用房房地产
层数和层高	估价对象 1 所在建筑物共有 31 层，估价对象位于第 4 层，层高约 3 米；

		估价对象2所在建筑物共有33层, 估价对象位于第7层, 层高约3米
建筑结构		钢混结构
用途		规划用途为住宅用房, 实际用途为住宅用房
装饰装修	外墙	外墙漆
	天棚	估价对象1: 石膏吊顶, 估价对象2: 毛坯
	内墙	估价对象1: 刷墙漆, 估价对象2: 毛坯
	地面	估价对象1: 地面砖, 估价对象2: 毛坯
	门	防盗门
	窗	铝合金窗
设施设备	水电	通水电
	电梯	有
	消防	配备消防栓、灭火器、烟感报警器等
	智能化系统	配备网络接线、无线网络、监控系统等
	其他配套	配备地面停车位
平面布置		平面布置较规则
工程质量		较优
新旧程度		较新
建成年月		估价对象1为2013年, 估价对象2为2015年
维护与保养		维护保养较好
使用情况		估价对象1: 出租, 估价对象2: 毛坯空置
公共配套设施及周边情况		估价对象1所在小区周边有长沙市雨花区砂子塘东澜湾小学、长沙市雨花区枫树山美联小学、长沙市华益中学、交通银行、长沙银行等, 区域内公用配套设施齐全, 区域内没有空气、水及噪音污染, 无周期性洪水灾害, 适宜建成住宅用房。 估价对象2所在小区周边有砂子塘泰禹小学、长沙市南雅中学、长沙市雅境中学、泰禹第三小学、长沙仁和医院、长沙市雨花区康和医院等, 区域内公用配套设施齐全, 区域内没有空气、水及噪音污染, 无周期性洪水灾害, 适宜建成住宅用房。

五、价值时点

我公司接受委托后委派注册房地产估价师于2025年8月26日对估价对象进行了实地查勘, 并于当天完成实地查勘, 根据《房地产估价规范》, 此次价值时点确定为完成实地查勘之日2025年8月26日。

六、价值类型

根据本次估价目的, 本次估价的类型类型为房地产市场价值。

本报告所述的房地产市场价值为公开市场价值, 公开市场价值为在下列交易条件下最可实现的价格: (1) 交易双方自愿地进行交易; (2) 交易双方进行交易的目的是追求各自利益最大化; (3) 交易双方具有必要的专业知识并了解估价对象; (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易; (5) 交易双方掌握必要的市场信息; (6) 不存在特殊买者的附加出价。

本次估价的房地产市场价值为估价对象在价值时点房地合一的房地产市场价值。

七、估价原则

估价原则是在房地产估价的反复实践和理论探索中,在认识房地产价格形成和变动客观规律的基础上,总结和提炼出的一些简明扼要的,进行房地产估价活动所依据的法则或标准。

根据估价目的,结合估价对象的具体情况,本次估价过程遵循了以下估价原则:

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上,实事求是,公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

本次估价遵循了独立客观公正原则,注册房地产估价师与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有直接利害关系,以客观公正的态度履行估价程序,相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

本次估价依法判定以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提,遵循估价程序,采用相应的估价方法得出的评估结果。在合法产权方面,以估价委托人提供的合法权属资料为依据;在合法使用方面,以使用管制即合法用途为依据;在合法处分方面,以容许的处分方式为依据。

3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

房地产市场是变动的,在不同的时间上,同一宗房地产往往会有不同的价格,估价通常仅是求取所评估的估价对象在对应的某一特定时间的价值或者价格,这个特定时间就是价值时点,确定价值时点原则的意义在于,价值时点是评估房地产价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关,这些法律、法规的发布、变更、实施日期,均有可能影响待估房地产的价值。

4、替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围的原则。

根据市场运行规律,在同一商品市场中,商品或提供服务的效用相同或大致相似时,价格低者吸引需求,即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时,商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律,某房地产的价格,受其它具有相同使用价值的房地产,即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之,具有相同使用价值、替代可能的房地产之间,会相互影响和竞争,使价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次等。本次估价对估价对象进行了最高最佳利用分析,估价结果的得出是在经过充分合理的论证,能使估价对象产生最高价值的使用方式上得出的。

八、估价依据

1、国家有关法律、法规和政策性文件

(1)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号,自2016年12月1日起施行);

(2)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第32号,2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过,自2020年1月1日起施行);

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第32号,2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过,自2020年1月1日起施行);

(4)《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第45号,自2021年1月1日起施行);

(5)《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第24号,根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四

次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等六部法律的决定》第二次修正);

(6)《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号,施行日期:2008年1月1日,根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正);

(7)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第743号,2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过,自2021年9月1日起施行);

(8)《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第656号,根据2024年3月10日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第二次修订);

(9)《不动产登记暂行条例实施细则》(中华人民共和国国土资源部令 第63号,根据2024年5月9日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第六批修改的部门规章的决定》第二次修正);

(10)《商品房屋租赁管理办法》(中华人民共和国住房和城乡建设部令 第6号,自2011年2月1日起施行);

(11)《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令 第96号,2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过,自2001年8月15日颁布实施);

(12)《关于全面推开增值税改征增值税试点的通知》(中华人民共和国财政部、国家税务总局财税[2016]36号,自2016年5月1日起施行);

(13)国务院、住建部、国土资源部、湖南省人民政府、长沙市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件。

2、技术标准、规程、规范

(1)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015,2015年12月1日起实施);

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013,2014年2月1日起实施);

(3)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014, 2014年12月1日起实施)。

3、估价委托人提供的资料

(1)估价委托人提供的《房地产评估委托书》、《营业执照》、估价对象《房屋所有权证》《不动产权证书》复印件;

(2)估价委托人提供的其他相关信息资料;

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握、收集和调查的资料

(1)估价对象权利状况调查资料;

(2)估价对象所在区域交通状况、配套设施等调查资料;

(3)估价对象所在区域房地产市场状况调查资料;

(4)估价对象现状及周边环境照片;

(5)估价对象自身条件实地查勘笔录;

(6)房地产估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

(一)估价方法的名称、定义

估价方法是指测算估价对象价值或价格所采用的方法,包括比较法、收益法、成本法和假设开发法等。

1、比较法是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、收益法是预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3、成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4、假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成

后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的，可采用成本法。当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价，当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。”

（二）估价方法适用性分析

注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，遵照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），采用比较法、收益法对估价对象进行估价。具体分析如下：

1、估价对象选用的估价方法的理由

（1）估价对象为住宅用房，所在区域房地产交易市场较成熟，类似房地产交易案例较多，注册房地产估价师通过市场调查，选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间差异对可比实例成交价格进行处理后可得到估价对象价值或价格，故适宜采用比较法进行估价。

（2）估价对象位于雨花区，所在区域房地产租赁市场较成熟，周边类似出租案例较多，且类似房地产租赁价格及转让价格的未来发展趋势有一定的规律可循，据此可采用持有加转售模式，依据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及能预测期间收益的一般期限确定持有期，预测估价对象未来持有期的期间收益及期末转售收益，利用报酬率将未来收益转换为价值或价格得到估价对象价值或价格，故适宜采用收益法进行估价。

2、估价对象不选用的估价方法的理由

(1) 不选用假设开发法的理由: 估价对象属于建成并投入使用的物业, 其维持现状、继续利用最为合理, 不具有开发或再开发潜力, 故不宜采用假设开发法进行估价;

(2) 不选用成本法的理由: 估价对象房地产市场依据较充分, 出租及交易案例较多, 其房地产价格与成本关联性弱, 房地产的开发成本不能准确反映房地产的市场价值, 故不采用成本法进行估价。

(三) 估价技术路线

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象所在区域类似房地产交易、租赁市场进行调查后, 根据估价对象特点, 遵照国家有关法律、法规及估价技术标准, 经过反复研究, 确定其技术路线为:

采用比较法和收益法对估价对象房地产单价进行估价, 并对两种方法所得结果进行综合分析, 确定估价对象房地产单价, 进而求得估价对象房地产市场价值。

(1) 根据《房地产估价规范》, 估价对象的同类房地产有较多交易的, 应选用比较法。本次估价采用比较法, 遵循比较法可比实例的选取原则, 注册房地产估价师根据掌握的房地产市场资料, 在估价对象类似房地产供需圈内选取三个与估价对象区位、用途、规模、档次、建筑结构、新旧程度等相同或相似的近期交易实例作为可比实例, 对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析, 建立估价对象与可比实例的价格可比基础, 并进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整, 求取估价对象的比较价值。

比较法计算公式:

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(2) 根据《房地产估价规范》, 估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的, 应选用收益法。收益法估价时, 应区分报酬资本化法和直接资本化法, 并优先选用报酬资本化法, 报酬资本化法时, 应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式, 当收益期较长, 难以预测该期限内各年净收益时, 宜选用持有加转售模式估价。

由于估价对象建筑物剩余使用年限较长, 收益期长, 难以预测该期限内各年净收益, 故本次选用持有加转售模式进行估价。通过测算持有期, 预测估价对象未来持有期内的期间收益及期末转售收益, 确

定报酬率, 并利用报酬率将未来收益进行转换, 求取估价对象房地产收益价格。收益法(持有加转售模式)计算公式为:

$$V = A / (Y - g) \times [1 - (1 + g)^n / (1 + Y)^n]$$

其中: V —— 收益价值(元/ m^2)

A_i —— 期间收益(元/ m^2)

Y_i —— 未来第 i 年的报酬率(%)

V_t —— 期末转售收益(元/ m^2)

Y_t —— 期末报酬率(%)

t —— 持有期(年)

虽然报酬率在房地产投资期内是动态的, 且受国家宏观政策、所处区域经济、税收、投资环境等诸多因素的影响, 但从投资者的角度来看, 持有期出租获取收益以及持有期末转售获取收益为一种连续投资过程, 故本次估价假设估价对象在整个连续的房地产投资过程中其要求的平均报酬率相对固定, 则 $Y_i = Y_t = Y_0$ 。

根据注册房地产估价师的市场调查和综合分析, 可以预测估价对象类似房地产在持有期内年收益按一定比率递增。

收益法(持有加转售模式、持有期内年收益按一定比率递增)计算公式为:

$$V = A / (Y - g) \times [1 - (1 + g)^t / (1 + Y)^t] + V_t / (1 + Y)^t$$

其中: V —— 收益价值(元/ m^2)

A —— 第一年净收益(元/ m^2)

Y —— 报酬率(%)

g —— 持有期内净收益年递增的比率(%)

V_t —— 期末转售收益(元/ m^2)

t —— 持有期(年)

(3) 将两种估价方法的估算结果进行综合分析, 得出估价对象房地产单价。

(4) 估价对象建筑面积乘以房地产单价, 得出估价对象房地产市场价值。

十、估价结果

注册房地产估价师在经过实地查勘与市场调查, 遵照国家法律法规、政策及技术标准, 遵循估价原则, 按照估价程序的基础上, 综合

分析影响房地产市场价格的因素，于估价对象可在公开市场上自由转让的条件下，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在2025年8月26日、完整权利状态及满足“估价假设和限制条件”的估价结果为：

评估总价：人民币肆佰捌拾柒万贰仟叁佰元整

（小写：¥487.23万元）

详见《房地产估价结果明细表》

房地产估价结果明细表

权利人	权证号	坐落	用途	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
湖南潇湘晨报传媒 经营有限公司	长房权证雨花字第 716096028号	沙湾路289号运达中央广 场5栋408	住宅	229.68	17500	401.94
湖南潇湘晨报传媒 经营有限公司	湘(2018)长沙市不动 产权第0130404号	雨花区万家丽中路三段 189号美洲故事小区H3栋 702	住宅	112.23	7600	85.29
合计	-	-	-	341.91	-	487.23

十一、注册房地产估价师

参加本次评估的注册房地产估价师：

姓 名

注册号

签 名

签 章 日 期

龙雅丽

3520200129



2025年8月27日

罗 琳

4320070050



2025年8月27日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2025年8月26日进入估价对象现场进行实地查勘，并于当天完成实地查勘。

十三、估价作业期

2025年8月26日至2025年8月27日。

附 件

- 一、《房地产评估委托书》复印件
- 二、估价委托人《营业执照》复印件
- 三、估价对象《房屋所有权证》、《不动产权证书》复印件
- 四、估价对象相关照片
- 五、估价对象位置图
- 六、房地产估价机构《营业执照》复印件
- 七、《房地产估价机构备案证书》复印件
- 八、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件

估价委托书

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司：

根据有关法律法规，本单位（人）因 估价对象公开挂牌交易 需要，特委托贵公司对以下房地产于价值时点 2025 年 8 月 26 日 的市场价值进行估价，估价结果仅用于：我单位（个人）以下表记载房地产了解市场价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价委托人			
估价对象概况		权利人	湖南潇湘晨报传媒经营有限公司
		位置	雨花区沙湾路 289 号运达中央广场 5 栋 408、雨花区万家丽中路三段 189 号美洲故事小区 H3 栋 702
提供的资料	产权证类型	☐ 房产证 ☐ 国土证 ☐ 不动产权证书	
	编号	长房权证雨花字第 716096028 号 湘（2018）长沙市不动产权第 0130404 号	
	清单		
	其他	/	

本单位（人）对所提供所有有关资料的真实性、完整性和合法性负责，承担对因提供的资料不真实、不完整、不合法所造成的一切后果负责。

其他需说明事项：

委托单位（人）（签章）：

联系电话：

时间： 年 月 日





统一—社会信用代码

91430006503147079

营业执照 (副本)

副本编号: 2-1



湖南潇湘晨报传媒经营有限公司

类型 有限責任公司（非自然人投資或控股的法人獨資）

法定代表人 伍洪清

經
指
提

注册资本 叁仟玖佰万元整

期 2008年09月28日

长沙市开福区月湖街道和园南路71号, 4楼411房;
信息中心1号陈411房;



登记机关

2023 年 11 月 17 日

此復印件供 再用，
請各處注意。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

本公司于每年1月1日至6月30日编制中期财务报告。

国家市场监督管理总局监制

房屋所有权人		湖南潇湘晨报传媒经营有限公司	
共有情况		单独所有	
房屋坐落		沙湾路289号运达中央广场5栋408	
登记时间		2016年04月19日	
房屋性质			
规划用途		住宅	
房屋状况		总层数	其他
		建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
		31	229.68
			184.42
土地状况		土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记
其中分摊面积为: 45.2 平方米

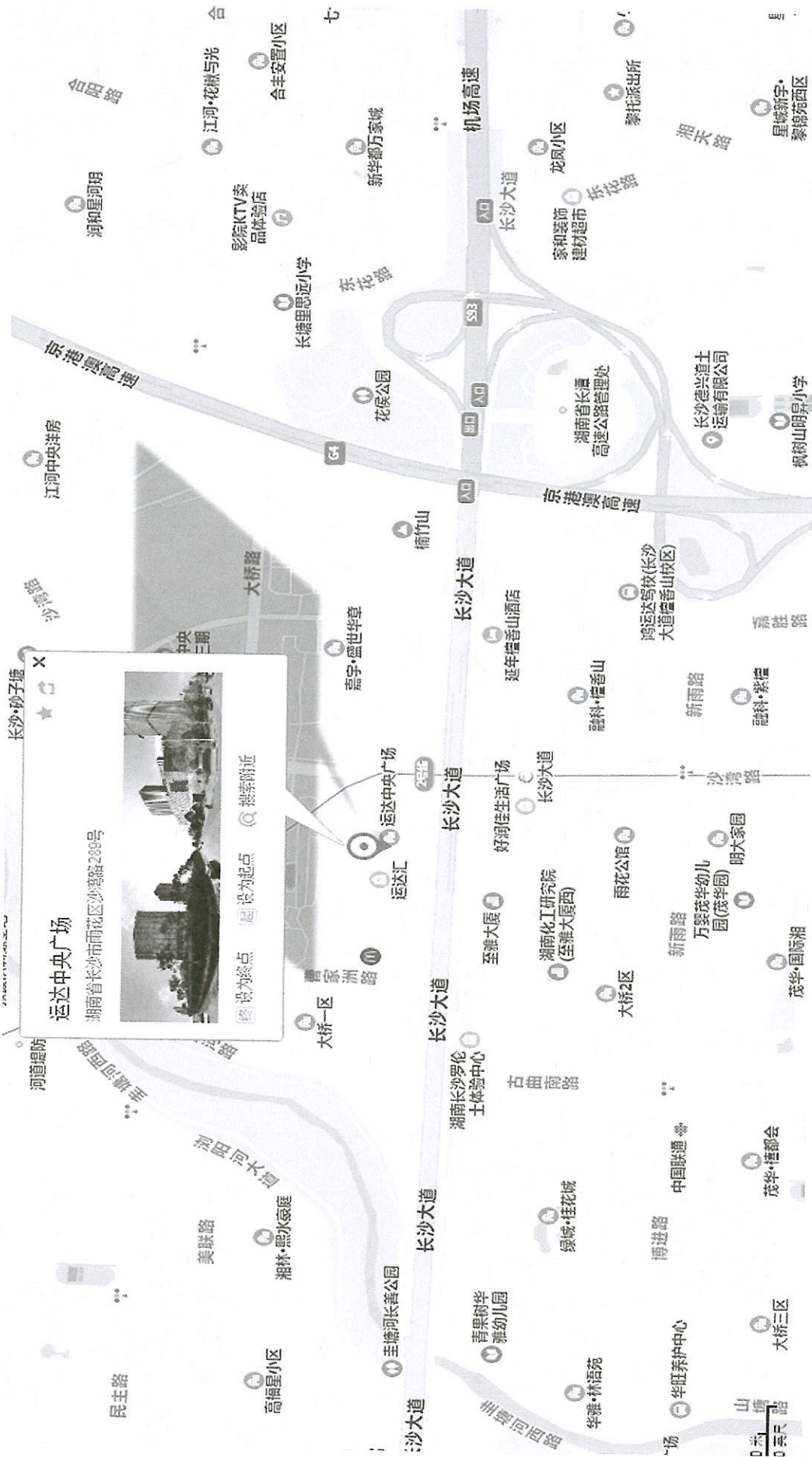
填发单位 (盖章)

权利人	湖南潇湘晨报传媒经营有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	雨花区万家丽中路三段189号美洲故事小区H3栋702	
不动产单元号	430111008006GY00001F00010190	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/股份制企业房产	
用途	住宅用地/住宅	
面积	共有宗地面积29310.6平方米/房屋建筑面积112.23平方米	
使用期限	土地使用权终止日期：2076-01-20	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：91.61平方米； 分摊建筑面积：20.62平方米。	

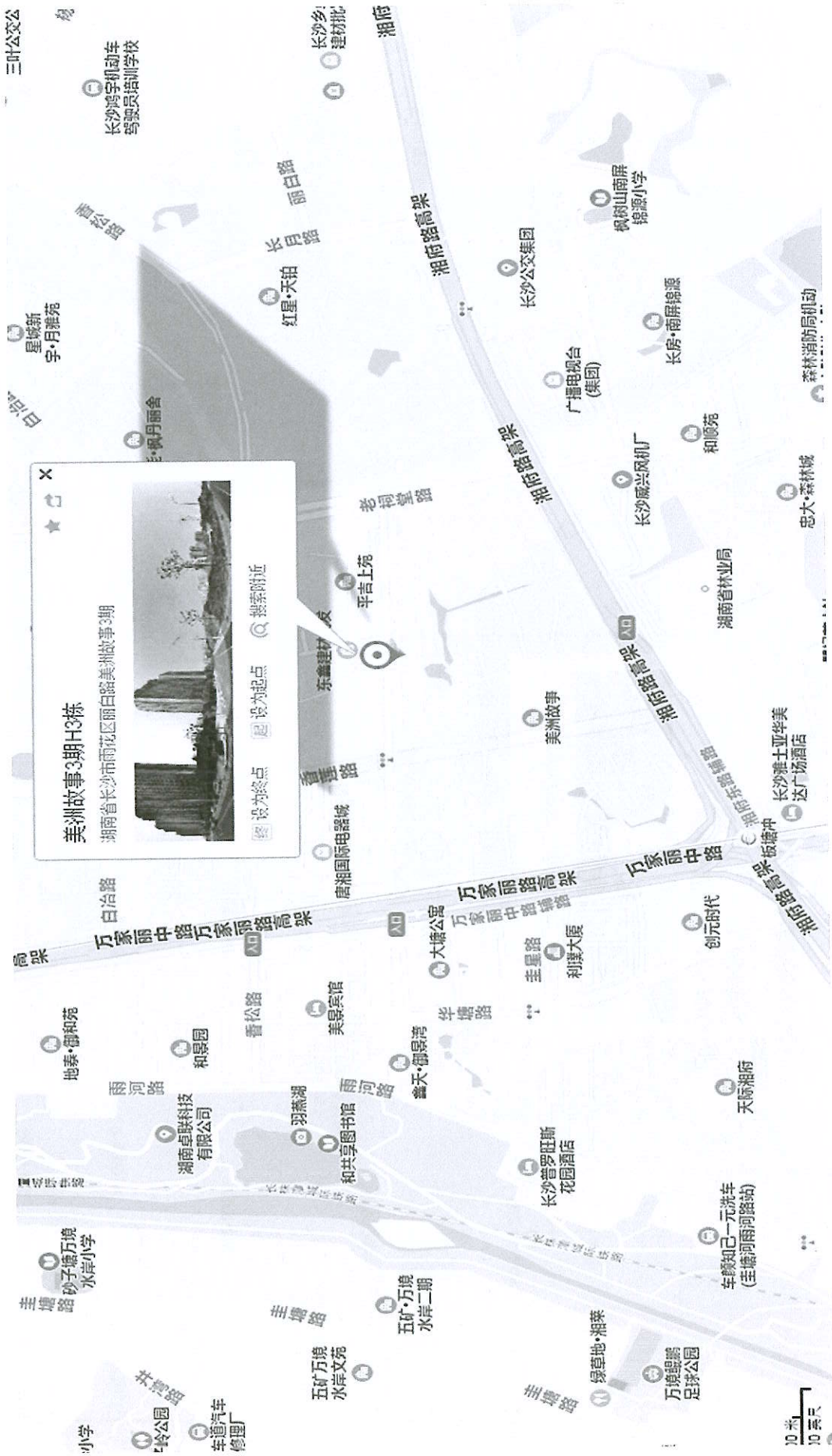
附记

不动产登记簿

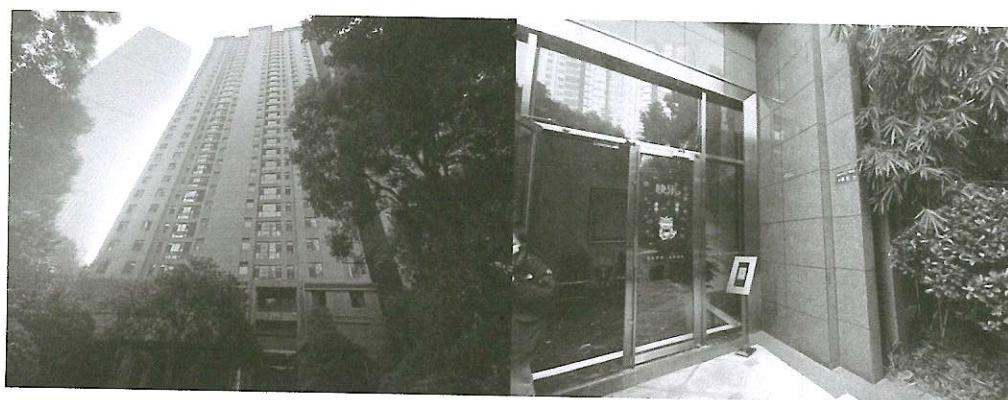
估价对象1位置图

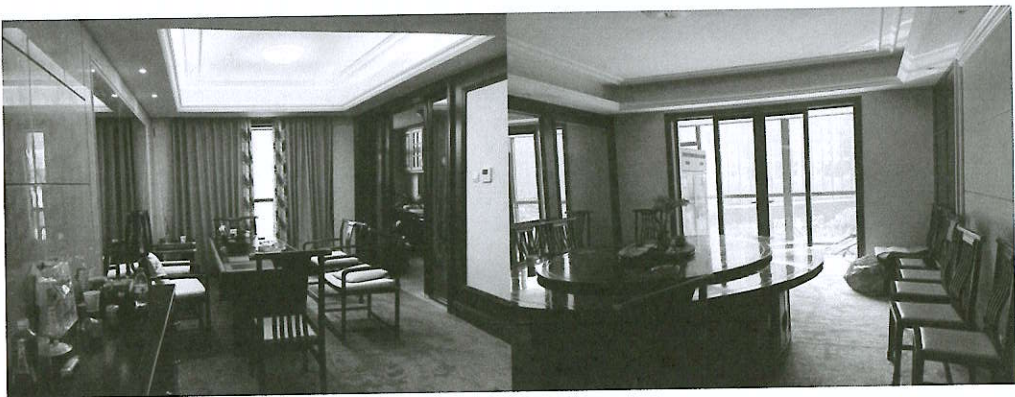
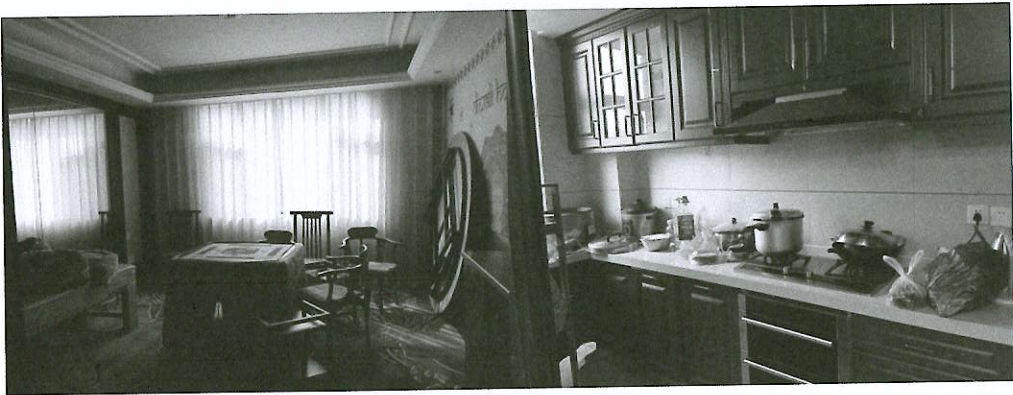


估价对象 2 位置图

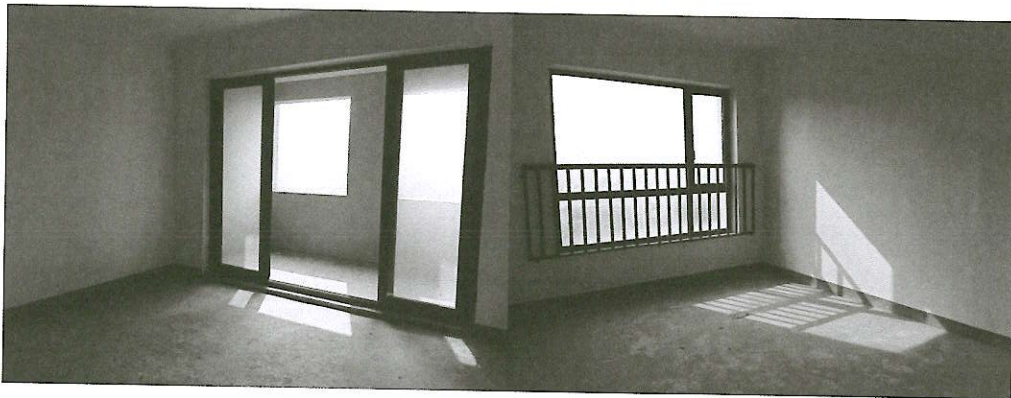
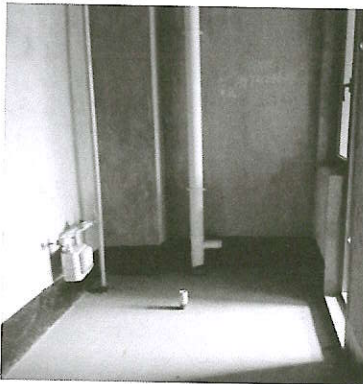


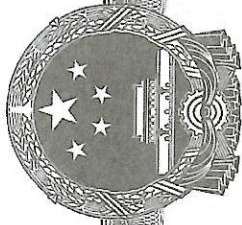
估价对象 1 照片





估价对象 2 照片





营业执照

统一社会信用代码

91430103782892874H

(副本)

副本编号: 1-1

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 谢仲芳

经营范围 房地产估价; 土地评估咨询服务; 工程咨询; 房地产咨询服务;
务; 工程技术咨询服务; 工程项目管理服务; 工程管理服务;
土地评估; 资产评估服务; 企业经营社会风险评估; 建设项目
社会稳定风险评估。 (不得从事吸收存款、集资收款、受托贷
款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)。 (依法须经
批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 陆佰万元整

成立日期 2006年01月04日

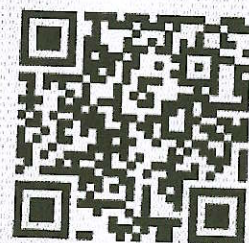
住所 长沙天心区芙蓉中路三段380号汇金苑



登记机关

2024 年 4 月 2 日

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



机构名称	湖南新融达房地产土地资产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	谢仲芳
住所	长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑第9栋7层701房
邮政编码	410000
联系电话	13755084617
统一社会信用代码	91430103782892874H
组织形式	有限责任公司
成立日期	2008-06-17
注册资本 (出资额)	600(万元)
备案等级	一级
证书编号	湘建房估(长)字第0210268号
有效期限	2023年12月29日至2026年12月28日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to practice real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00312011

姓名 / Full name

龙雅丽

性别 / Sex

女



资格证书编号 / Certificate No.



执业机构 / Institution

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-06-19

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00340704

姓名 / Full name

罗琳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

430481197106220020

注册号 / Registration No.

4320070050

执业机构 / Employer

湖南新融达房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-05-25

持证人签名 / Bearer's signature

罗琳



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

